



## Saue Vallavalitsus

### KORRALDUS

Saue linn

17. juuli 2019 nr **888**

### **Laagri alevik Porvali 1 ja 2 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine**

#### *I. Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk*

Saue Vallavalitsus algatas 15. detsembri 2015. aasta korraldusega nr 980 Laagri alevikus Porvali 1 (katastritunnus 72701:005:0608, suurusega 3 211 m<sup>2</sup>, maatulundusmaa 100%) ja Porvali 2 (katastritunnus 72701.005:0642, suurusega 1 575 m<sup>2</sup>, maatulundusmaa 100%) kinnistute ja lähiala detailplaneeringu, eesmärgiga lubada kinnistute kruntimist, maasihtotstarbe muutmist elamu- ja transpordimaaks ning ehitusõiguse määramist ridaelamute püstitamiseks.

#### *II. Kinnistu asukoha kirjeldus*

Planeeringuala asub Laagri keskusala elamuala ja äri- ja tootmisala kontaktvööndis. Planeeringualast lõunasuunal asuvad hoonestatud elamumaad, millel paiknevad üksikelamud ning maakasutuse juhtotstarbeks on määratud elamumaa. Põhjasuunal asuvad äri- ja tootmishooned. Planeeritav maa-ala on valdavalt kaetud loodusliku rohumaaga. Krundi põhjaküljel kasvavad ca 10 meetri laiune kõrghaljastusvöönd ning piki planeeringuala põhjakülge kasvab kuusehekk. Ala lääneküljel asub tiik ning tiigi ääres kasvab ca 15 meetri laiuselt kõrghaljastus. Juurdepääs planeeringualale on tagatud olemasolevalt juurdepääsuteelt (Vae tänavalt). Planeeritaval alal puudub hoonestus. Planeeritava maa-ala suurus on 0,5 ha.

#### *III. Toimunud menetlused, vastavus üldplaneeringule ja põhjendused*

Porvali 1 ja Porvali 2 kinnistutel oli algatatud Saue Vallavalitsuse 13. novembri 2007. aasta korraldusega nr 826 detailplaneeringu koostamine, eesmärgiga kinnistute kruntimiseks, maasihtotstarbe muutmiseks ning ehitusõiguse määramiseks äri- ja tootmishoonete püstitamiseks. Porvali 1 kinnistu on kiilukujuline (ca 130 m pikk ja ca 30 m lai). Arvestades kinnistu suurust, kuju ja asukohta, siis otsustati detailplaneeringu menetluse ajal, et ei ole otstarbekas maa-alal äri- ja tootmistegevuse arendamine ei hoonestuse ega ka liikluse (nt raskeveokite) ja logistika seisukohalt. Kinnistutele on keeruline tagada raskeveokitega juurdepääsu, manööverdumist ja parkimist. Seetõttu soovis taotleja detailplaneeringu elluviimisest algatatud kujul loobuda ja tegi ettepaneku kinnistu sihtotstarbe muutmiseks elamumaaks.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asuvad kinnistud tiheasustuslalal, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud äri- ja tootmismaa. Saue valla üldplaneeringu seletuskiri (lk 10 punkt 4.4) sätestab, et uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega alale tuleb arvestada põhimõtetega, et mitme krundi kavandamisel peab üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve moodustama vähemalt 65% planeeritavast alast. Detailplaneeringuga ei kavandata elamumaa sihtotstarvet üldplaneeringu järgsel äri- ja tootmismaal juhtotstarbega alal rohkem kui 35% ulatuses, seega on tegemist üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga. Antud piirkonnas moodustab tootmis- ja ärimaa juhtotstarbega ala ca 40 ha. Sellest ca 0,5 ha (0,12 %) jääb planeeringuala piiresse, mille ulatuses nähakse ette elamumaa sihtotstarbe

rakendamist. Kahe elamumaa krundi moodustab väga väikese osa maa-alast. Planeeringuala piirneb lõunasuunal elamumaa juhtotstarbega maa-alaga, kus paiknevad olemasolevad üksikelamud ning mille suuruseks on ca 2,0 ha.

Kinnistud asuvad Laagri keskuses ning planeeringu alast lõunasuunal asuvad hoonestatud elamumaad, millel paiknevad üksikelamud ning maakasutuse juhtotstarbeks on määratud elamumaa. Planeeringualast põhjasuunal asuvad äri- ja tootmishooned. Planeeringuala asub pikaajaliselt väljakujunenud elamuala ja äri- ja toomisala kontaktvööndis. Elamumaa kavandamine olemasolevate elamute kõrvale on loogiline, maakasutuse ja sellega seotud mõjude osas naabruses asuvate elamualade suhtes pigem positiivne. Lähialal on olemas vajalikud tehnovõrgud ning elamu- ja tootmisala vahel on olemas puhvertsoonina looduslik kõrghaljastusvöönd.

Saue Vallavalitsuse hinnangul ei sisalda vastuvõetud planeeringulahendus ettepanekut Saue valla kehtiva üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmine planeerimisseaduse § 142 mõistes on vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine või muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist kavandatava detailplaneeringuga ei toimu. Kehtivas üldplaneeringus pole hoonestuse kõrguspiiranguid määratud ning ei toimu ka krundi minimaalsuuruse vähendamist. Ka muid olulisi või ulatuslikke üldplaneeringu muutmisi Saue Vallavalitsuse hinnangul ei esine.

#### *IV. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, sisu ja toimunud menetlused*

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Porvali 1 ja Porvali 2 kaheks elamumaa krundiks, üheks transpordimaa krundiks planeeringualale juurdepääsu tagamiseks ning üheks sotsimaalmaa (üldkasutatav maa 100%) sihtotstarbega krundiks, kuhu kavandatakse laste mänguväljaku rajamist. Detailplaneeringuga seatakse moodustatavatele elamumaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõigus 2-korruseliste ridaelamute püstitamiseks. Elamukruntidele kavandatakse kokku kaks 2-korruselist (4+6 boksiga) ridaelamut (kokku 10 boksi). Planeeringualal on lahendatud juurdepääsud ning tehnovõrkude lahendus, esitatud servituutide vajadus ning määratud haljastuse ja heakorra nõuded.

Planeeringu koosseisu oli kaasatud Porvali 1 ja 2 kinnistutega piirnev riigi omandis olev Vahetüki (katastritunnus 72701:005:0681, suurusega 0,25 ha, maatulundusmaa 100%) katastriüksus, kuhu oli plaan kavandada ühe üksikelamu ja abihoonete püstitamist. Maa-amet andis 15.02.2012 kirjas nr 6.2-3/1417 oma seisukoha Vahetüki katastriüksuse kaasamiseks planeeringualasse ning nõusoleku katastriüksuse planeerimiseks ning elamukrundi kavandamiseks. Planeeringu menetluse käigus muudeti planeeringu lahendust, st detailplaneeringu algatamise korraldusega algatatud riigi omandis olev Vahetüki kinnistu jäeti planeeringualast välja.

Porvali 1 ja 2 naaberkiinnistutel toimivad äri- ja tootmishooned, mille tegevusega võivad kaasnedä kõrvalmõjud (müra, vibratsioon jms) ning 4. jaanuaril 2013. aastal teostati Porvali 1 ja 2 kinnistutel mürataseme määramine, eesmärgiga selgitada nimetatud kinnistutel müratase (koostaja OÜ Jõgioja Ehitusfüüsika KB, töö nr MM-005/13). Mõõtetulemustest selgus, et müratase kinnistutel vastab sotsiaalministri 4.3.2002. aasta määruses nr 42 toodud elamumaa nõuetele.

#### *V. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused*

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja Porvali 1 ja 2 kinnistute arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele kaasneb arendaja planeeringu elluviimisega planeeritavate elamukruntideni asfaltkattega juurdepääsuteede väljaehitamine ning transpordimaa krundi tasuta vallale

võõrandamine. Maa-alale planeeritav sotsiaalmaa sihtotstarbega (üldkasutatav maa) krunt võõrandatakse tasuta Saue vallale, peale arendaja poolt laste mänguväljaku rajamist. Lisaks kaasfinantseerib arendaja planeeringualale juurdepääsutee (Vae tänav L1) rekonstrueerimist.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue Vallavalitsuse 5. juuni 2019. aasta korraldusega nr 685. Detailplaneeringu avalikustamine toimus 25. juunist kuni 8. juulini 2019. Avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta kirjalikke vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

Arvestades eeltoodut ning käesoleva korralduse lahutamatuks lisaks oleva detailplaneeringu (Optimal Projekt OÜ, töö nr 307) seletuskirjas toodud põhjendusi ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 136 lõike 2, § 139 lõiked 1, 3 ja 4, § 140 lõike 8, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 4 punkti 3, Saue Vallavalitsuse ja Porvali 1 ja 2 kinnistute omanike vahel 8. mail 2019. aastal sõlmitud halduslepingu detailplaneeringu korraldamise ja osalise üleandmise kohta ja kokkuleppe detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevate sh taristu väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta, annab Saue Vallavalitsus

### **korralduse:**

1. Kehtestada Harju maakonnas Saue vallas Laagri alevikus Porvali 1 ja 2 kinnistute ja lähiala detailplaneering, mille eesmärgiks on kinnistute kruntimine, maasihtotstarbe muutmine elamu-, sotsiaal- ja transpordimaaks ning määratakse ehitusõigus kahe kuni 2-korruseliste ridaelamute püstitamiseks (kokku kuni 10 boksi). Lahendatud on juurdepääsud, parkimine ning kruntide tehnovarustus, esitatud servituutide vajadus, määratud haljastuse ja heakorrastuse nõuded (Optimal Projekt OÜ, töö nr 307).
2. Saue Vallavalitsuse planeeringute spetsialistil või teda asendaval isikul teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur ning Saue valla veebileheküljel ning saata detailplaneering ja käesoleva korralduse ärakiri valdkonna eest vastutavale ministrile ja riigi maakatastri pidajale.
3. Korralduse peale võib 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest esitada Saue Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Andres Laisk  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)  
Kirsti Saar  
vallasekretär